

## VINCULAÇÃO A CONTRATO DE TRABALHO

Recurso

Apelação Cível 25.064/2001

SHOPPING CENTER — LOCAÇÃO ATÍPICA - RES SPERATA - TENANT MIX - FRACASSO DO EMPREENDIMENTO - TEORIA DA CAUSALIDADE ADEQUADA - PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ, TRANSPARÊNCIA E SEGURANÇA

**EMENTA**

ACÓRDÃO: Locação. Rejeita-se a preliminar de nulidade da sentença. A rescisão da relação locatícia não afasta a legitimação do segundo apelante para pleitear perdas e danos e lucros cessantes. Verdadeiros pólos atrativos de consumo, os shoppings exigem regras próprias, o que, aliás, justifica o tratamento diferenciado que lhes dedicou a lei do inquilinato, que recomenda respeitar as regras especiais incluídas nos contratos de locação. As locações de seus espaços são atípicas, admitindo-se, inclusive, o pagamento antecipado do que se convencionou chamar de res sperata. O shopping é planejado balanceando a oferta de espaços, de acordo com os diversos ramos de comércio que ali se instalarão, de molde a garantir aos futuros consumidores a maior diversidade de oportunidades de consumo, mas sem que se acirre a concorrência, em um mesmo setor, o que poderia torná-la predatória (tenant-mix). Prova irrefutável no sentido de que foi anunciado aos lojistas futuros que no shopping se instalaria uma mega cervejaria internacional, em que os clientes participariam, ao vivo, do processo de fabricação da bebida, em meio a atrações de lazer, o que, por certo, traduziria um grande afluxo de freqüentadores, sendo lícito supor que o fracasso do negócio do autor, que o levou a ser despejado por falta de pagamento, se deva, em grande parte, à frustração do tenant-mix que lhe foi oferecido. Princípios da boa-fé objetiva, transparência e segurança. Ausência de prova dos prejuízos materiais do autor. Teoria da causalidade adequada. Sucumbência e verba honorária corretamente fixadas. Desprovimentos dos recursos. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 25.064/2001, em que são Apelantes Oth Comércio e Empreendimentos Ltda e outros e José Norival de Paula Dias (Recurso Adesivo) e Apelados os mesmos. Acordam os Desembargadores que compõem a Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em rejeitar a preliminar de nulidade da sentença e, no mérito, negar provimento aos recursos, nos termos do voto da relatora. A sentença de f. 263/267 julgou procedente em parte o pedido, para condenar as rés a pagarem ao autor a importância de R\$ 36.270,00 (trinta e seis mil, duzentos e setenta reais), corrigida monetariamente e acrescida de juros legais a contar da citação, em dobro, condenando ainda ao pagamento das despesas processuais e verba honorária de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. Apelaram as partes. A ré (f. 270/272), aduzindo que a sentença é anulável, já que colidente com sentença anterior, da 33ª Vara Cível, que julgou procedente a ação de despejo movida contra o apelado, uma vez que, rescindido o contrato, não tem o ex--locatário legitimação ativa para pleitear com base em bem jurídico que já não tem. Alega, ainda, que a res sperata não constitui o que o julgado transmite, não significando promessa de movimento de público, mas sim a entrega da coisa esperada, o que concretamente efetivou-se. O autor, adesivamente, pretendendo a reforma da decisão monocrática quando condena as recorridas somente à devolução em dobro da quantia paga a título de res sperata, a condenação ao pagamento de lucros cessantes e a elevação da verba honorária (f. 287/290). Contra-razões a f. 281/285 e 294/303. Os recursos são tempestivos e foram regularmente preparados. Voto Rejeita-se a preliminar de nulidade da sentença. A rescisão da relação locatícia não afasta a legitimação do segundo apelante para pleitear perdas e danos e lucros cessantes. A matéria versada nos autos não é de fácil deslinde, tendo em vista as peculiaridades que apresenta o regime jurídico dos shopping-centers. Verdadeiros pólos atrativos de consumo, tais empreendimentos exigem regras próprias, o que, aliás, justifica

o tratamento diferenciado que lhes dedicou a Lei do Inquilinato, que recomenda respeitar as regras especiais incluídas nos contratos de locação. Daí se dizer, e com razão, que as locações dos espaços nos shopping-centers são atípicas, admitindo-se, inclusive, o pagamento antecipado do que se convencionou chamar de res perata. O empreendedor planeja o shopping e inicia a construção, balanceando a oferta de espaços, de acordo com os diversos ramos de comércio que ali se instalarão, de molde a garantir aos futuros consumidores a maior diversidade de oportunidades de consumo, mas sem que se acirre a concorrência, em um mesmo setor, o que poderia torná-la predatória. É o que se chama de tenant-mix, cujo equilíb